



S M A R T
G L O B A L
— E M P R E E N D I M E N T O S —

SOBRE NÓS

Fundada pelo empresário João Carlos Gondim, conhecido como o Tubarão do Mercado Imobiliário, com mais de 30 anos de experiência no setor, a Smart Global construiu ao longo dos anos uma reputação baseada na segurança, na responsabilidade com seus parceiros e na entrega de empreendimentos que valorizam o patrimônio e a experiência de viver bem.

Através de parcerias com incorporadoras consolidadas, a Smart Global possui um histórico de centenas de unidades em 12 empreendimentos já entregues. Entre essas colaborações destacam-se projetos realizados com empresas como Direcional e Gran Vellas Wind, que contribuíram para o fortalecimento do portfólio e para a expansão da atuação em diferentes regiões do Brasil.

Para os próximos dois anos, a Smart Global possui um pipeline de lançamento, reforçando seu compromisso com inovação, qualidade e crescimento sustentável no mercado imobiliário.



SOBRE NÓS

PREMISSA DE INVESTIMENTO

Nossos investimentos são estruturados para oferecer segurança e previsibilidade de retorno, preservando nossos parceiros da necessidade de aportes adicionais de capital. Além disso, proporcionam proteção contra a inflação do setor, aliada ao potencial de ganho decorrente da valorização das unidades. A liquidez é assegurada por meio da comercialização dos ativos e

SOLIDEZ

.do repasse financeiro e de ativos

SEGURANÇA

GARANTIAS

MENOR RISCO

GOVERNANÇA

TRANSPARÊNCIA

EXPERIÊNCIA

SUSTENTABILIDADE



TRACK RECORD -

SÓCIO

Empresário do Mercado Imobiliário há mais de 30 anos, 18 deles como investidor imobiliário, fazendo investimentos em várias partes do Brasil e dos EUA

João Carlos Gondim, CEO da Smart Global Incorporações e SharkBank, Co-Founder A Predial Imobiliária e Palestrante Nacional e Internacional

;Incorporações Imobiliárias no Insper

;Real Estate Investments no MIT / USA

Real Estate Development Fundamentals em Harvard / USA

Milhões em VGV por ano 600 +

Unidades Lançadas e Vendidas 1200 +

Bilhões em VGV 2,2 +

Projetos em SP, CE e SC



? Por que investir em Florianópolis - SC

INDICADOR	FLORIANÓPOLIS	SANTA CATARINA (GERAL)	PROJEÇÃO
LIDERANÇA REGIONAL	Lidera o mercado imobiliário do Sul (vendas e valorização).	Domina 65% do mercado imobiliário da Região Sul.	Forte Crescimento Contínuo impulsionado por economia robusta e qualidade de vida.
DEMANDA	Alta demanda por imóveis de médio e alto padrão (3ª maior do país). Crescimento na busca por unidades compactas (studios).	Demanda crescente em cidades com expansão industrial e alta qualidade de vida (ex: Vale Europeu).	Manutenção da Alta Demanda devido à migração de novos moradores e profissionais.
TENDÊNCIA DE PRODUTO	Imóveis sustentáveis (certificações ambientais), compactos e multifuncionais, e condomínios fechados.	Terrenos em bairros planejados, apartamentos de alto padrão no litoral, e imóveis para aluguel de longa duração.	Foco em Qualidade de Vida e Sustentabilidade.

Por que investir no **CAMPECHE-SC**

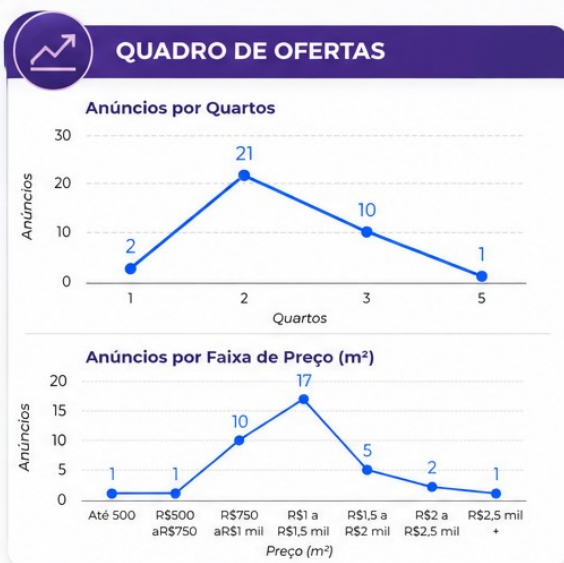
Localizado entre a Lagoa da Conceição e o Sul da Ilha, o bairro oferece uma infraestrutura completa, com uma ampla variedade de serviços nas áreas de saúde, educação e comércio, tudo em perfeita harmonia com o .lifestyle descontraído e alternativo da região

O local proporciona uma experiência única, unindo praias deslumbrantes, trilhas encantadoras e uma atmosfera tranquila, ideal para quem valoriza qualidade de vida, contato com a natureza e uma cena cultural .rica e diversificada

Além disso, está estrategicamente situado a poucos minutos do aeroporto, das principais rotas .gastronômicas e do centro da cidade

CAMPECHE/SC

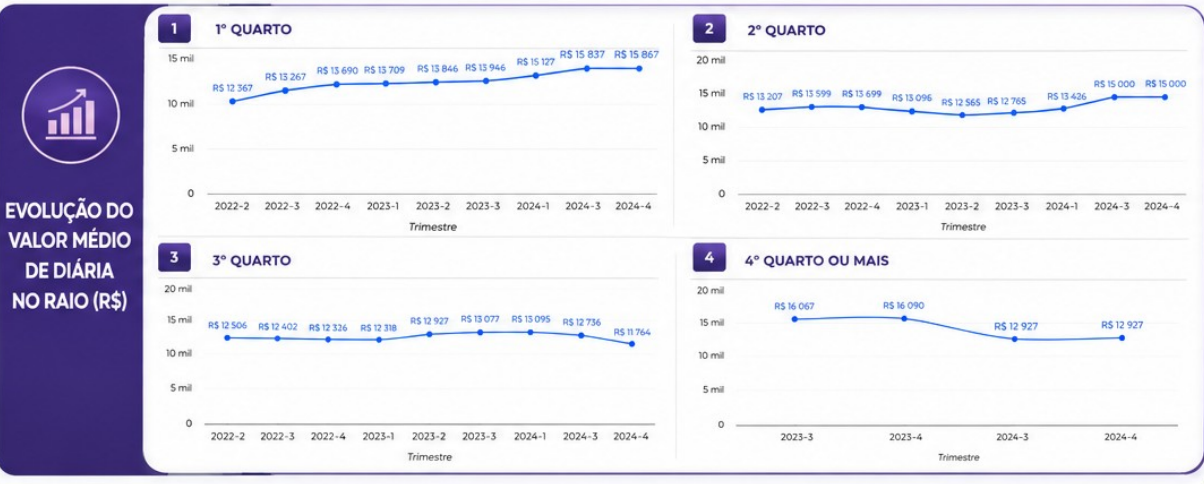
Mercadológica – Mercado Geral



Metragens	Anúncios	vm²
Até 45m²	1	R\$ 20 973
46 a 60m²	1	R\$ 17 000
61 a 75m²	14	R\$ 16 048
76 a 90m²	9	R\$ 12 706
91 a 115m²	6	R\$ 13 744
116 a 145m²	3	R\$ 9 226
146 a 175m²	1	R\$ 12 983
201 a 300m²	1	R\$ 7 139

RECEITA DIÁRIA MÉDIA NO RAI0

Valores (R\$)	Anúncios
50 a 100	32
100 a 250	198
250 a 500	239
500 a 750	115
750 a 1000	50
1000 a 1500	51
1500 a 2000	11
2000 a 3000	15
Acima 3 mil	7



TAXA DE OCUPAÇÃO ANUAL MÉDIA NO RAI0

Ocupação (%)	Anúncios
Menor que 10	36
10 a 20	106
20 a 30	139
30 a 40	95
40 a 50	95
50 a 60	70
60 a 70	56
70 a 80	34
80 a 90	32
Acima de 90	55

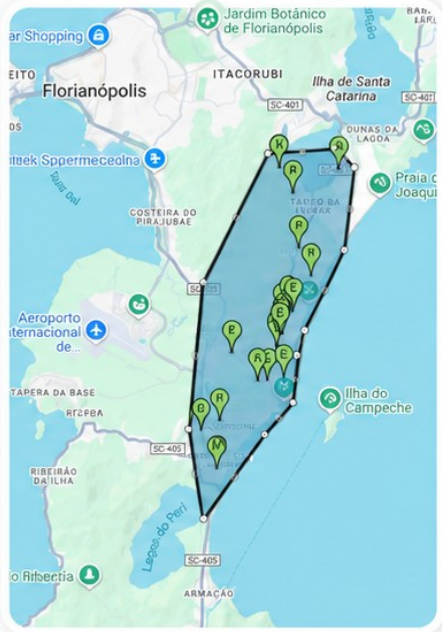
Dados referentes ao mercado de aluguel por temporada | Fonte: Geobrain

CAMPECHE/SC - Pesquisa Mercadológica - Lançamentos



LISTA DE EMPREENDIMENTOS

Empreendimento	Status	Incorporadora	Tipo	Padrão	Total Unidades	Banheiros	Ticket Médio	Ticket Médio/M²	Estoque	Data de Lançamento	Período
Ekos Campeche (Empreendimento Médico)	Comercialização	Domini	Comercial	Alto +	58	1	R\$ 585.000,00	R\$ 21.666,67	1	04/2023	06/2025
Bion Rio Tavares Residence.	Comercialização	Ankor	Horizontal	Luxo	6	3	R\$ 3.900.000,00	R\$ 12.380,95	2	01/2025	07/2025
Crysta	Comercialização	MG	Horizontal	Médio	6	2	R\$ 846.064,81	R\$ 4.976,85	0	05/2023	06/2025
Jacarandá	Comercialização	Cadema	Horizontal	Luxo	16	4	R\$ 3.870.000,00	R\$ 18.000,00	4	10/2024	06/2025
Las Lunas Residence Club	Comercialização	Stafe	Horizontal	Alto	124	2	R\$ 1.333.963,76	R\$ 15.333,80	14	01/2022	06/2025
Moradas Do Canto	Comercialização	CFL	Horizontal	Super Luxo	20	7	R\$ 9.548.088,00	R\$ 21.504,70	1	05/2022	06/2025
Natura	Comercialização	OAD	Horizontal	Super Luxo	17	4	R\$ 5.244.494,95	R\$ 20.406,60	12	06/2023	06/2025
Reserva Do Leste	Comercialização	Hurbana	Horizontal	Loteamento Aberto	95	0	R\$ 1.262.722,41	R\$ 3.196,79	26	12/2024	06/2025
Campeche Living By Rove	Comercialização	Rove	Vertical	Compacto	144	1	R\$ 467.235,20	R\$ 15.221,16	74	11/2024	06/2025
Canto Da Lagoa	Comercialização	CFL	Vertical	Super Luxo	19	1	R\$ 6.795.328,09	R\$ 17.030,90	6	01/2023	06/2025
Catalina Beach Residences	Comercialização	Shore	Vertical	Alto	12	3	R\$ 1.585.000,00	R\$ 20.584,42	2	02/2022	06/2025
Cora Campeche	Comercialização	Piacon	Vertical	Compacto	28	1	R\$ 1.390.319,40	R\$ 16.551,42	1	08/2022	06/2025
Ilha Do Campeche Spot II	Comercialização	Seazone	Vertical	Compacto	42	1	R\$ 310.800,52	R\$ 22.200,04	0	11/2024	06/2025
La Esmeralda	Comercialização	OAD	Vertical	Médio	336	3	R\$ 1.099.383,11	R\$ 17.113,83	70	02/2024	06/2025
Makai	Comercialização	OAD	Vertical	Alto	210	1	R\$ 1.568.686,32	R\$ 22.387,44	17	03/2023	06/2025
Mirah Blue View	Comercialização	Cymaco	Vertical	Compacto	60	1	R\$ 408.513,58	R\$ 18.421,43	13	09/2024	06/2025
Natura Porto Da Lagoa	Comercialização	OAD	Vertical	Alto	23	2	R\$ 1.507.000,00	R\$ 20.055,90	1	07/2023	06/2025
Nautic	Comercialização	Long View	Vertical	Luxo	128	2	R\$ 2.000.069,07	R\$ 25.095,84	4	07/2023	06/2025
Residencial Maria Francisca	Comercialização	Pimentel	Vertical	Compacto	31	1	R\$ 556.544,00	R\$ 14.723,39	10	12/2023	06/2025
Smart Lofts Campeche	Comercialização	AMS	Vertical	Compacto	48	1	R\$ 2.510.730,00	R\$ 35.867,57	3	03/2022	06/2025
Vergé Campeche	Comercialização	Lumis	Vertical	Alto	116	2	R\$ 1.302.391,60	R\$ 14.834,97	14	05/2025	06/2025
Verset	Comercialização	D Campos	Vertical	Compacto	34	1	R\$ 450.000,00	R\$ 14.464,80	3	11/2022	06/2025
Yuná Blue View	Comercialização	Cymaco	Vertical	Compacto	31	1	R\$ 549.827,74	R\$ 19.234,50	17	05/2025	06/2025



M² Médio do Estoque
R\$ 20.559,30



06/2025



Total de Empreendimentos
23



Oferta Lançada
1.604



Oferta Final
295



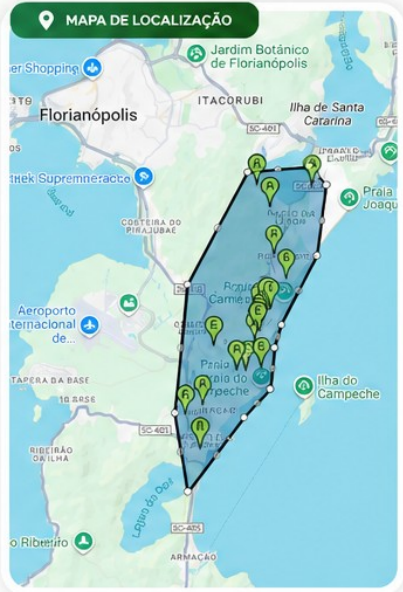
Unidades Vendidas
1.309

CAMPECHE/SC - Pesquisa Mercadológica - Lançamen



LISTA DE EMPREENDIMENTOS

Empreendimento	Status	Incorporadora	Tipo	Padrão	Total Unidades	Banheiros	Preço Médio	Preço Médio m²	Estoque	Data de Lançamento	Período
Ekos Campeche (Empreendimento Médico)	Comercialização	Domini	Comercial	Alto +	58	1	R\$ 2.551.622	19.628	3	04/2023	02/2026
Campeche Living By Rove	Comercialização	Rove	Vertical	Compacto	144	2	R\$ 963.836	19.086	0	11/2024	02/2026
Canto Da Lagoa	Comercialização	CFL	Vertical	Super Luxo	19	1	R\$ 9.941.322	22.390	2	01/2023	02/2026
Cora Campeche	Comercialização	Placon	Vertical	Compacto	28	1	R\$ 1.205.294	20.189	5	08/2022	02/2026
La Esmeralda	Comercialização	OAD	Vertical	Médio	336	3	R\$ 1.188.659	18.849	57	02/2024	02/2026
Makai	Comercialização	OAD	Vertical	Luxo	210	1	R\$ 2.058.261	23.424	30	03/2023	02/2026
Nautic	Comercialização	Long View	Vertical	Alto	128	2	R\$ 1.807.257	25.238	18	07/2023	02/2026
Residencial Maria Francisca	Comercialização	Pimentel	Vertical	Compacto	31	1	R\$ 865.000	16.321	2	12/2023	02/2026
Smart Lofts Campeche	Comercialização	AMS	Vertical	Compacto	48	1	R\$ 1.564.000	22.343	0	03/2022	02/2026
Verset	Comercialização	D Campos	Vertical	Compacto	34	1	R\$ 480.545	15.447	0	11/2022	02/2026



M² MÉDIO DO ESTOQUE
R\$ 21.873,16



PERÍODO DE REFERÊNCIA

03/2026



TOTAL DE EMPREENDIMENTOS

10



OFERTA LANÇADA

1.036



OFERTA FINAL

117



UNIDADES VENDIDAS

919

CAMPECHE/SC - Pesquisa Mercadológica -

Valorização

FLORIANÓPOLIS (SC)



INFORMAÇÕES SOCIOECONÔMICAS

População residente (2022)	537 mil pessoas
Área territorial (2022)	675 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	220 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	97 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 10.160 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.



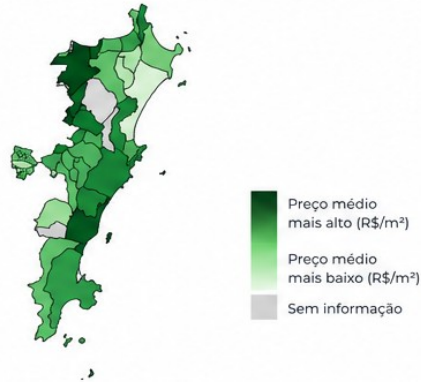
ÚLTIMOS RESULTADOS DO ÍNDICE FIPEZAP

Amostra (fevereiro/2026)	32.152 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2026)	+1,14% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,97% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,80% ▲
Preço médio (fevereiro/2026)	R\$ 13.011 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

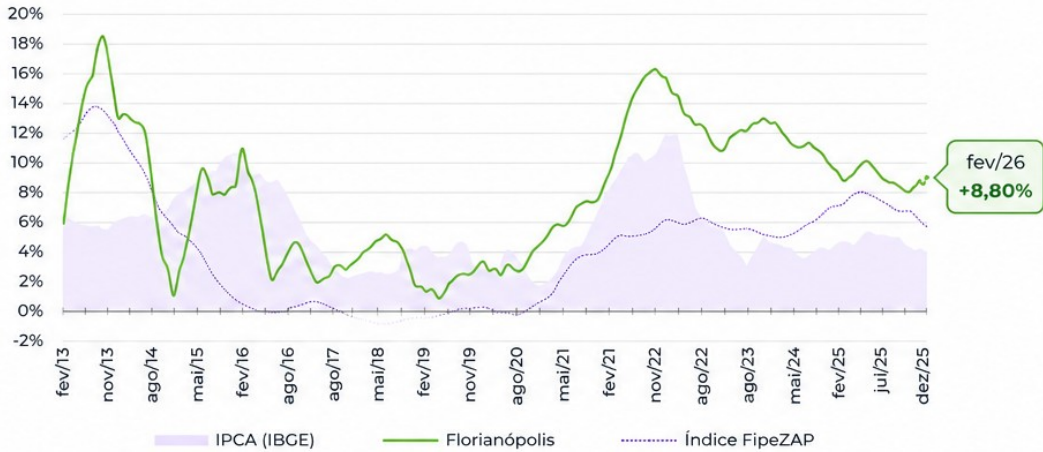


MAPA



VARIAÇÃO DOS PREÇOS DE VENDA EM 12 MESES

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



ZONAS, DISTRITOS OU BAIRROS MAIS REPRESENTATIVOS NO CÁLCULO DO ÍNDICE FIPEZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais

	preço médio em fevereiro/2026	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 15.531	+10,0%
CENTRO	R\$ 13.943	+10,8%
CORREGO GRANDE	R\$ 13.360	+2,2%
ITACORUBI	R\$ 12.567	+5,8%
TRINDADE	R\$ 12.214	+0,3%
SACO DOS LIMÕES	R\$ 11.951	+9,4%
ESTREITO	R\$ 11.818	+13,0%
COQUEIROS	R\$ 11.595	+11,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.065	+9,6%
CAPOEIRAS	R\$ 8.204	+2,6%

*Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP.



CAMPECHE/SC - Estudo de

Viabilidade Os números apresentados nessa seção são projeções estimadas com base em histórico de empreendimentos e práticas de mercado, portanto podem sofrer alterações durante o processo de aprovação dos projetos

Projetos	Makai (OAD)	Nautic (LongView)	Spot (Seazone)	Yuna (Cymaco)
Bairro	Campeche	Campeche	Campeche	Campeche
Lançamento	06/2023	10/2023	11/2024	05/2025
Tipo	ST, 2 e 3 dorm	3D	ST	ST e 1D
Unidades	220	216	42	31
% Vendido	89%	97%	100%	55%
Preço de Vendas	22,3K/m²	25,1K/m²	22,2K/m²	19,2K/m²

PREÇO MÉDIO POR PADRÃO - VERTICAL		
PADRÃO ?	PREÇO MÉDIO	PREÇO MÉDIO METRO
Compacto	674.898	19.938
Médio	1.099.383	17.114
Alto	1.569.343	22.308
Luxo	2.000.069	25.096
Super Luxo	6.795.328	17.031

M2 PRIVATIVO				R\$/M2 PRIVATIVO		
TIPOLOGIA	MÍNIMO	MÉDIA	MÁXIMO	MÍNIMO	MÉDIA	MÁXIMO
1 DORMITÓRIOS	15,7	45,9	84,2	7.560	17.384	35.868
2 DORMITÓRIOS	53,0	73,0	90,0	14.017	19.185	25.231
3 DORMITÓRIOS	78,8	193,5	502,0	16.717	18.418	24.563
4 DORMITÓRIOS	387,0	504,8	635,0	18.649	0	18.649

ÓPPERA

SMART
LIFE

FICHA TÉCNICA

Tipologia Básica

Residencial e Comercial (Misto)

Endereço

SC-405, 4427 - Campeche, Florianópolis - SC

Área total do terreno

5.000m²

Área total construída

24.171m²

Número de Torres

2 torres

Unidades

287 unidades

Tipologias

Studios, Lofts, Apartamentos e Coberturas
de 30 m² a 66,5 m²

Vagas de Garagem Disponíveis

Infraestrutura

Rooftop com Home Club Completo

Piscina com vista

Piscina Aquecida

Sauna

Salão de Festas

Sala de Jogos

02 Espaços Gourmet

Espaço Kids

Academia (Térreo)

Espaço PET (Térreo)

APP Gestão Aluguel

WI-FI nas Áreas Comuns

Bicicletas para Locação

Coworking

Mini Market

IDEALIZADORES



ARQUITETURA BRASILEIRA COM RECONHECIMENTO INTERNACIONAL

MARIO BISELLI
ARQUITETO E URBANISTA
DO BISELLI KATCHBORIAN
ARQUITETOS.

Referência nacional na arquitetura contemporânea, Mário Biselli é sócio-fundador do premiado escritório Biselli Katchborian Arquitetos.

Com obras que refletem as transformações urbanas e culturais do Brasil, Biselli já foi reconhecido com os principais prêmios da arquitetura nacional, como o Master Imobiliário, o APCA e o Rino Levi.

Sua atuação combina estética, urbanismo e funcionalidade, com projetos emblemáticos como o Complexo Júlio Prestes, o CEU Pimentas e o novo terminal do Aeroporto de Florianópolis — uma obra que redefine a chegada à ilha.

**BISELLI
KATCHBORIAN**
arquitetos associados

ARQUITETURA QUE TRANSFORMA E CONECTA.

Fundado por Mario Biselli e Artur Katchborian, o escritório destaca-se por uma arquitetura que reflete as transformações econômicas e culturais do Brasil. Com projetos em diversas escalas, abrange residências, edifícios comerciais, públicos, de interesse social e urbanos, atendendo tanto clientes privados quanto concursos públicos. O trabalho frequentemente inclui parcerias com outros arquitetos, incluindo jovens profissionais e ex-colaboradores.



PRINCIPAIS PREMIAÇÕES

Grand Prix 8º Prêmio Saint-Gobain AsBEA
de Arquitetura - Aeroporto Internacional de
Florianópolis

Prêmio Master Imobiliário na categoria
Parceria Público-Privado em 2019 (Complexo
Júlio Prestes)

Indicação ao Prêmio de Américas Mies
Crown Hall de Architecture (MCHAP) - 2016
(SEHAB Heliópolis)

Prêmio APCA 2010, Melhor Obra construída
em São Paulo (CEU Pimentas) - APCA -
Associação Paulista dos Críticos de Artes

Prêmio Rino Levi. IAB 2010 - Instituto de
Arquitetos do Brasil (IAB/SP) - Melhor Obra
Construída do Ano (CEU Pimentas)





Slide 1

6 / 9 | - 150% +



2



3



4



5



6



ÓPERA
SMART
LIFE

OKA

EKOS

COLÉGIO
CAMPECHE

SKY 405





ISOMÉTRICA

ÓPPERA SMART LIFE



ROOFTOP





OPPERA



FACHADA









HALL SOCIAL



SMART
GLOBAL
— CONDOMINIOS —

PISCINA TERRAÇO



PISCINA AQUECIDA



ACADEMIA





SALÃO DE FESTAS





STUDIO - 30M²



LOFT - 45M²



*APARTAMENTO (2 DORMITÓRIOS COM SUÍTE) -
60M²*



STUDIO

30 m²



TORRE A - UNIDADES

2º ANDAR (201 A 203 / 206 A 208 / 210 A 215 / 217 A 219 / 222 A 230)

3º ANDAR (301 A 303 / 306 A 308 / 310 A 315 / 317 A 319 / 322 A 330)

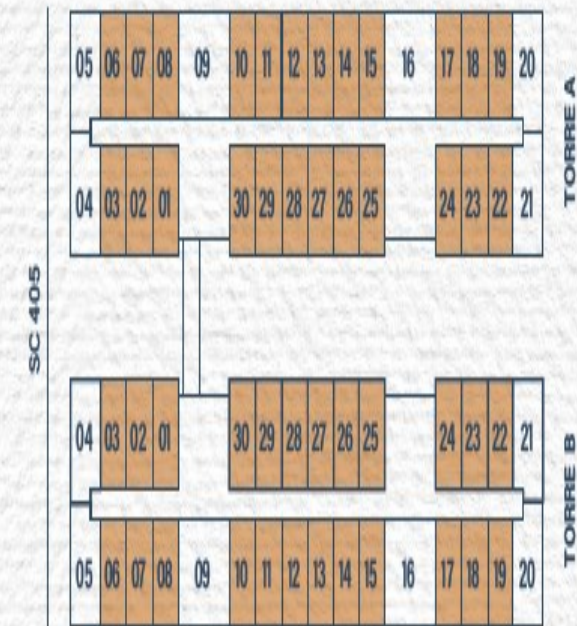
4º ANDAR (401 A 403 / 406 A 408 / 410 A 415 / 417 A 419 / 422 A 430)

TORRE B - UNIDADES

1º ANDAR (101 A 103 / 106 A 108 / 110 A 115 / 117 A 119 / 122 A 130)

3º ANDAR (301 A 303 / 306 A 308 / 310 A 315 / 317 A 319 / 322 A 330)

4º ANDAR (401 A 403 / 406 A 408 / 410 A 415 / 417 A 419 / 422 A 430)



TORRE A - UNIDADES

2º ANDAR (201 A 203 / 206 A 208 / 210 A 215 / 217 A 219 / 222 A 230)

3º ANDAR (301 A 303 / 306 A 308 / 310 A 315 / 317 A 319 / 322 A 330)

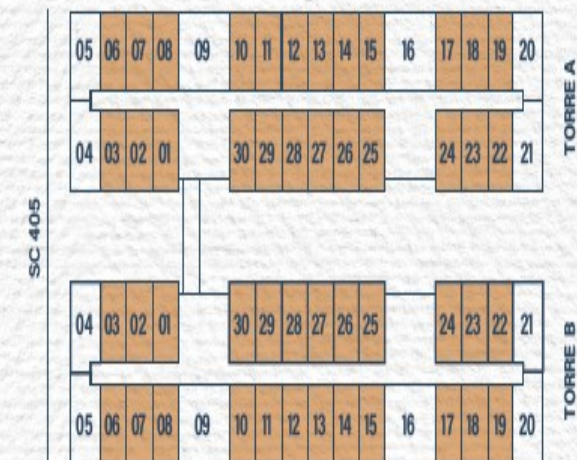
4º ANDAR (401 A 403 / 406 A 408 / 410 A 415 / 417 A 419 / 422 A 430)

TORRE B - UNIDADES

1º ANDAR (101 A 103 / 106 A 108 / 110 A 115 / 117 A 119 / 122 A 130)

3º ANDAR (301 A 303 / 306 A 308 / 310 A 315 / 317 A 319 / 322 A 330)

4º ANDAR (401 A 403 / 406 A 408 / 410 A 415 / 417 A 419 / 422 A 430)



APARTAMENTO 2 DORMITÓRIOS COM SUÍTE

60 m²



TORRE A - UNIDADES

2º ANDAR 209 / 216

3º ANDAR 309 / 316

4º ANDAR 409 / 416



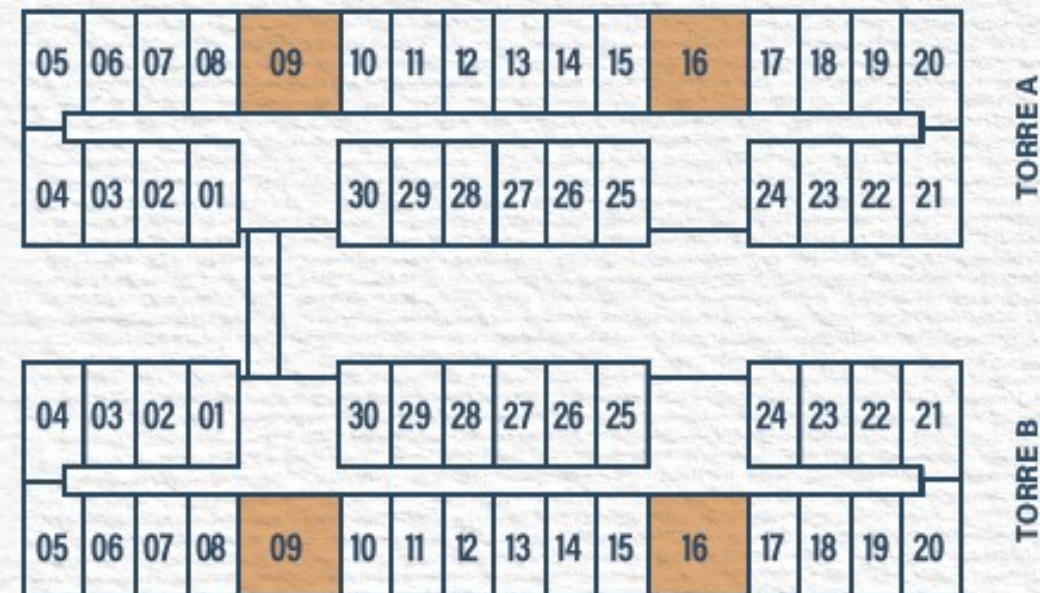
TORRE B - UNIDADES

1º ANDAR 109 / 116

3º ANDAR 309 / 316

4º ANDAR 409 / 416

SC 405

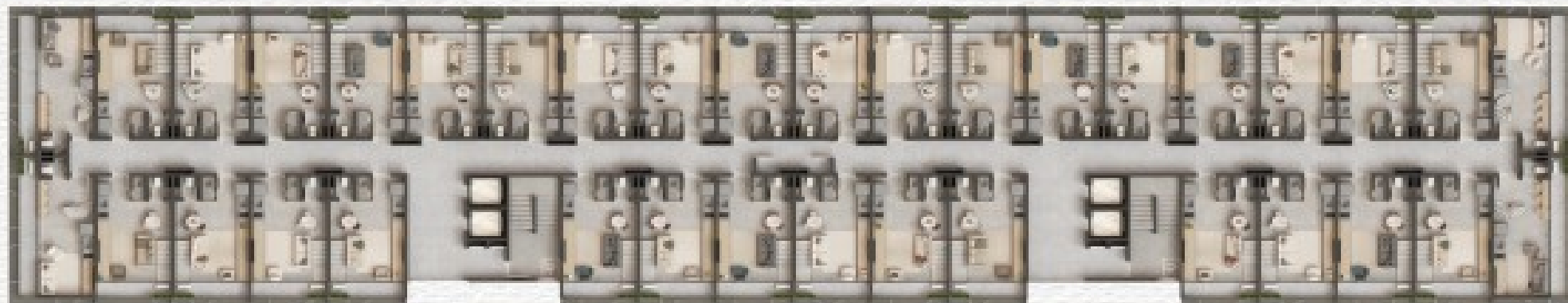


MASTERPLAN TÉRREO

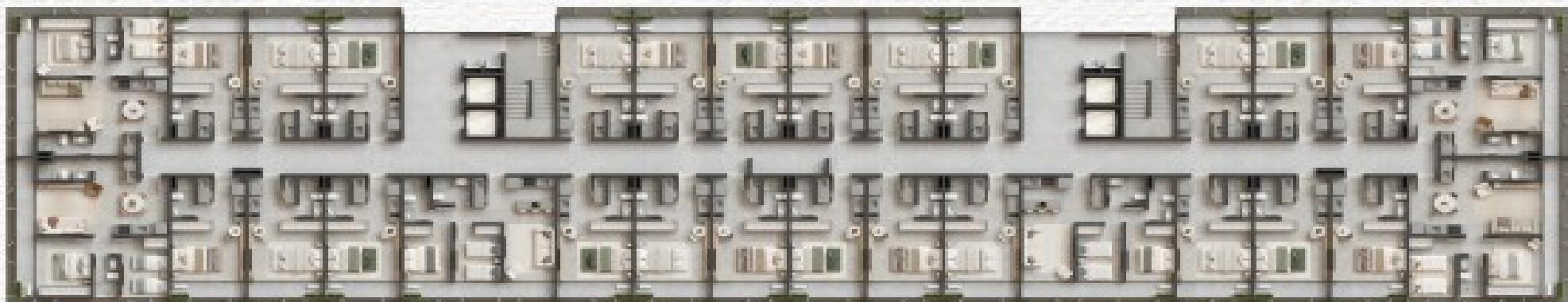
- 01. Porte-Cochère
- 02. Acesso Garagens
- 03. Lojas
- 04. Acesso Torre A
- 05. Acesso Torre B
- 06. Boulevard
- 07. Playground
- 08. Vagas



MASTERPLAN 1º PAVIMENTO



TORRE A



TORRE B



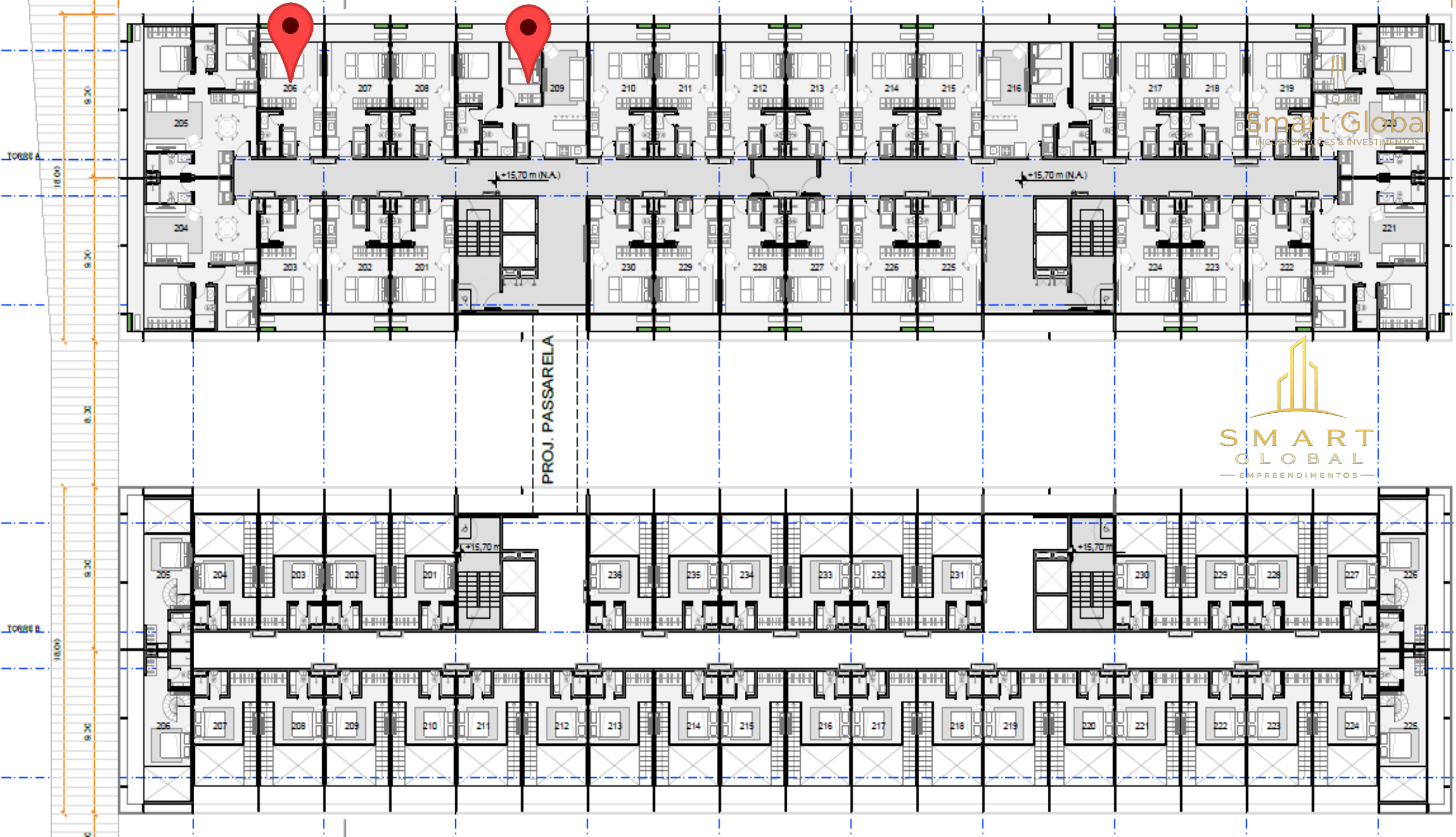
MASTERPLAN 2º PAVIMENTO

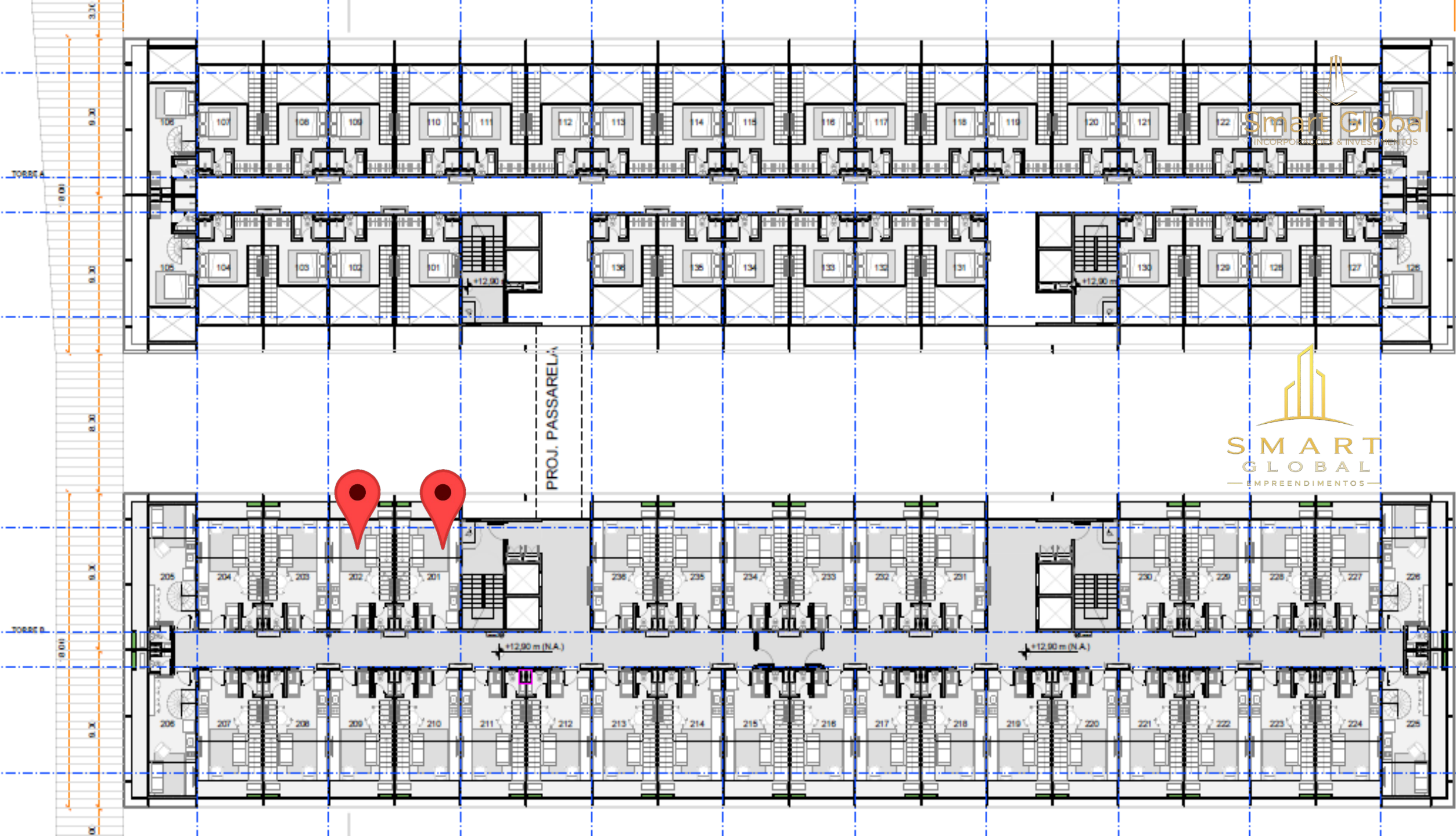


TORRE A



TORRE B





MASTERPLAN 3º PAVIMENTO





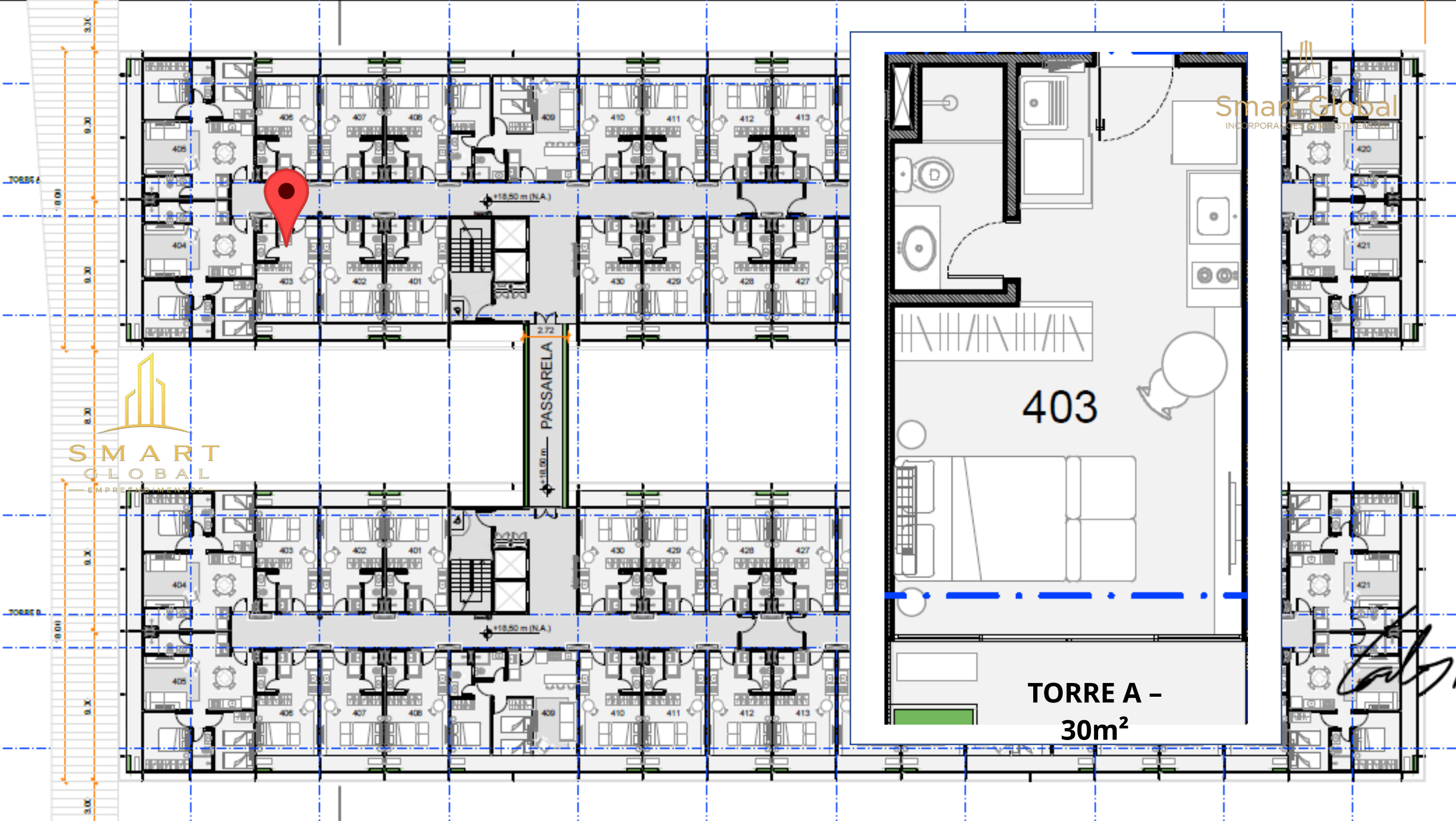
MASTERPLAN 4º PAVIMENTO



TORRE A



TORRE B



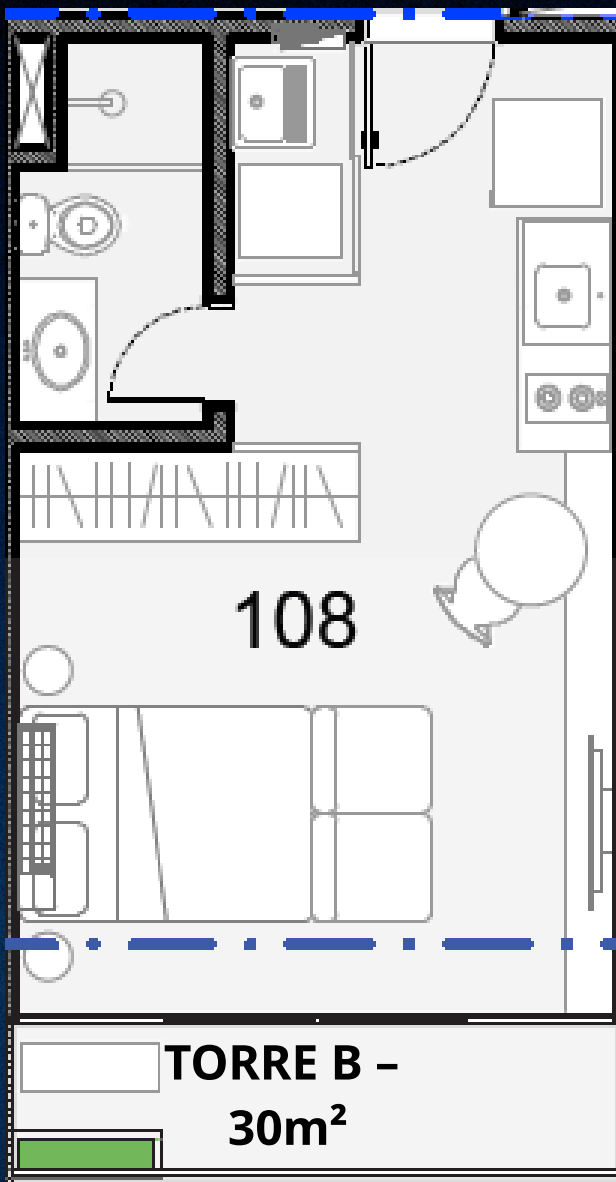
MASTERPLAN ROOFTOP



Torre A



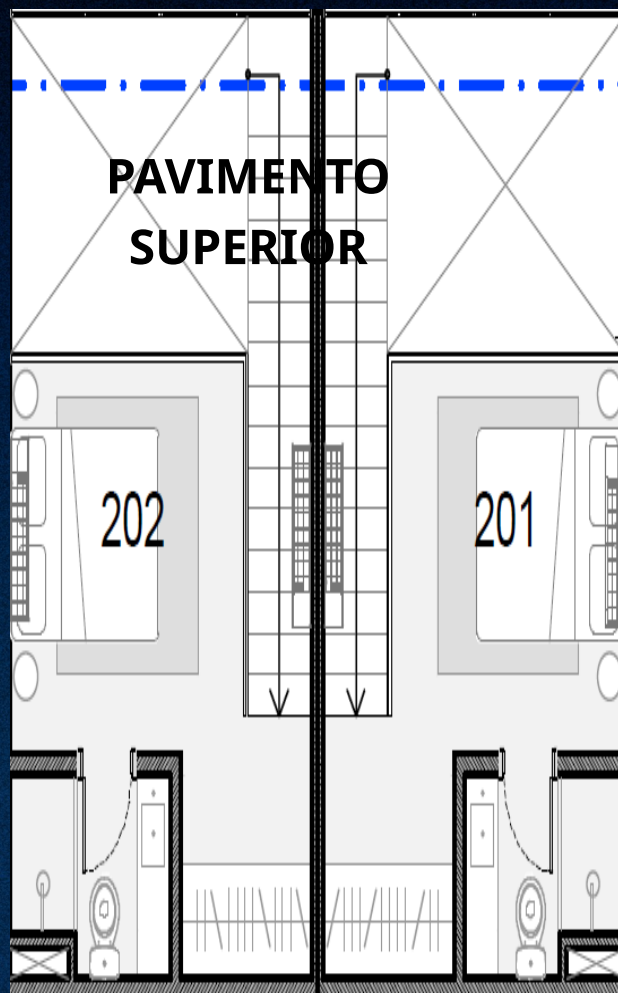
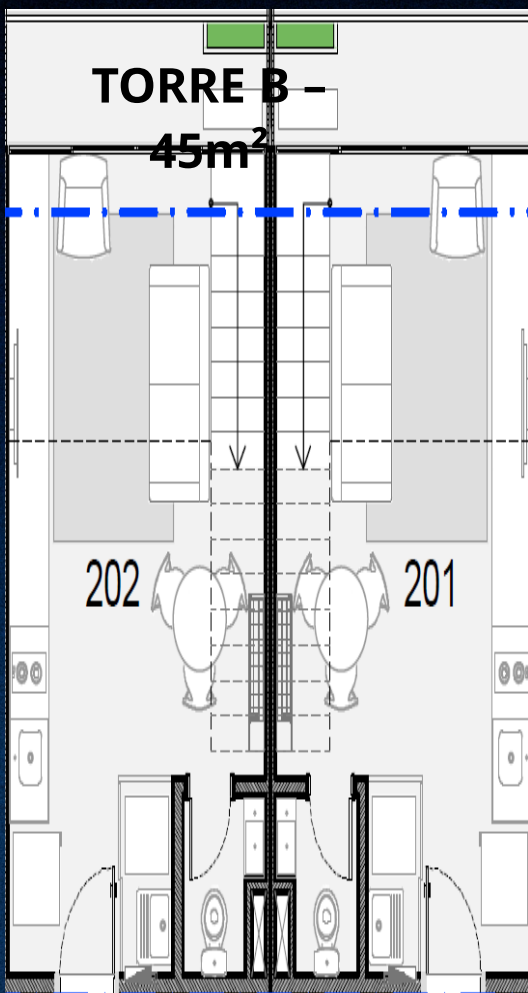
Torre B



OPORTUNIDADE A

Studio 30m²

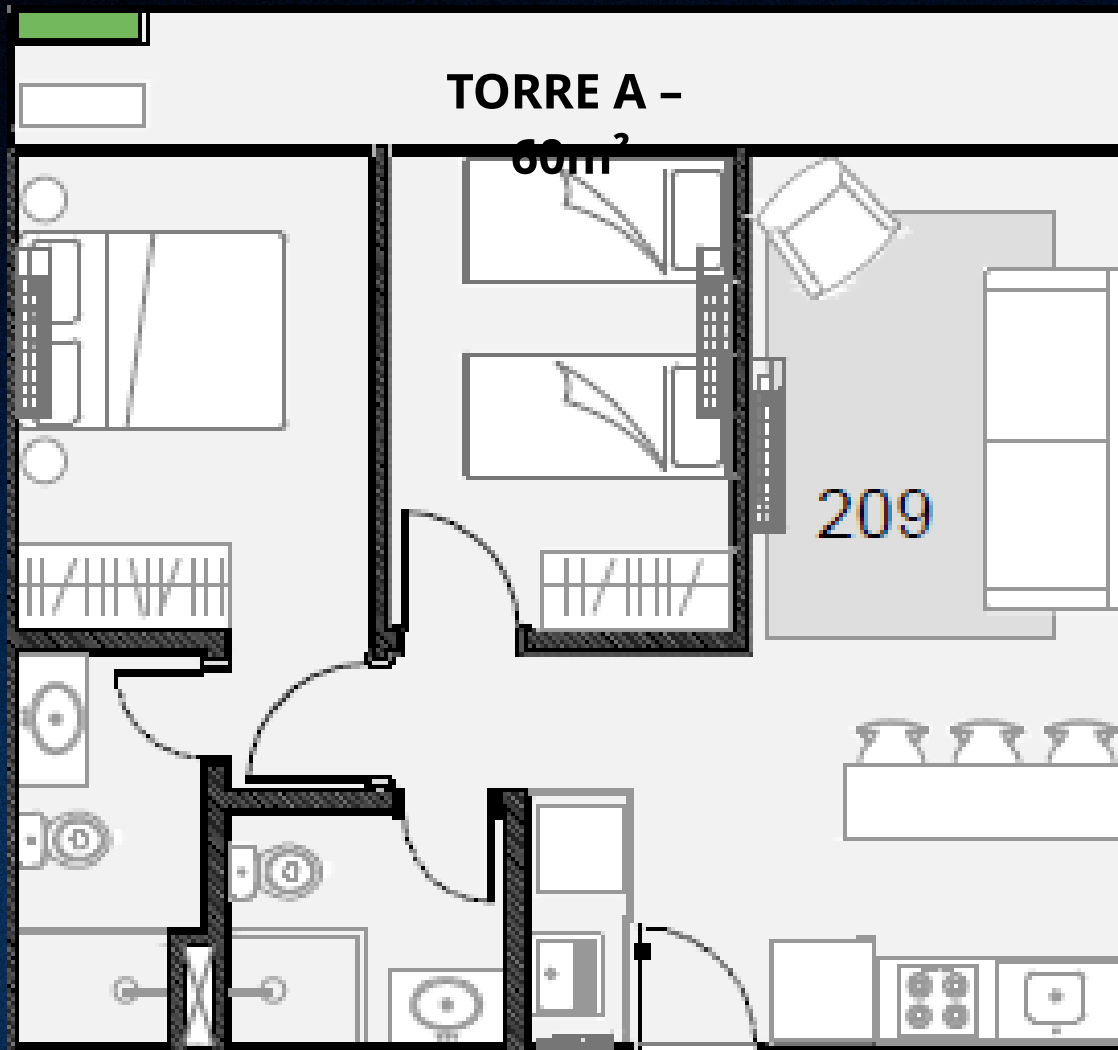
VALOR DE LANÇAMENTO **R\$**
~~504.865,00~~
VALOR DE OFERTA **R\$ 403.892,00**
30m²



OPORTUNIDADE B

Studio 45m²

VALOR DE LANÇAMENTO **R\$**
~~750.452,37~~
VALOR DE OFERTA **R\$ 600.361,90**
45m²



OPORTUNIDADE C

Apartamento 60m²

VALOR DE LANÇAMENTO **R\$**
~~1.003.990,74~~
VALOR DE OFERTA **R\$ 803.192,59**
60m²

UNIDADES DISPONÍVEIS

UNIDADE	METRAGEM (M ²)	VALOR DE OFERTA	VALOR DE LANÇAMENTO
108B	30	R\$ 403.892,00	R\$ 504.865,00
206A	30	R\$ 416.237,82	R\$ 520.297,28
301A	30	R\$ 418.225,36	R\$ 522.781,70
302A	30	R\$ 418.225,36	R\$ 522.781,70
403A	30	R\$ 423.140,62	R\$ 528.925,78
108A	45	R\$ 596.496,00	R\$ 745.620,00
201B	45	R\$ 600.361,90	R\$ 750.452,37
202B	45	R\$ 600.361,90	R\$ 750.452,37
209A	60	R\$ 803.192,59	R\$ 1.003.990,74
309B	60	R\$ 812.088,06	R\$ 1.015.110,08



5587 98918 (85)



contato@sharkbankinvest.com.br